

Älvsala Nya Tomtägarförening

Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägarförening kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 23 april 2022 kl 13.00 i Värmdö bygdegård, Skärgårdsvägen 291.
Avprickning från 12.30.

Poströstning erbjuds som komplement för de som inte kan eller vill närvara fysiskt. Den som väljer att poströsta måste vara medveten om att förslag till beslut etc kan komma att formuleras om under den fysiska stämman. Poströsterna måste inkomma senast kl 18.00 den 22 april.
Det går också bra att lämna fullmakt till någon granne etc. Fullmaktsblankett finns på hemsidan.

Möteshandlingarna hålls tillgängliga på <https://alvsala.se/om-foreningen/foreningsstammor/> från och med torsdag 31 mars.

Mötet inleds med kort information från styrelsen om VA-utbyggnaden och andra aktuella frågor.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare (tillika rösträknare)
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Upprättande av röstlängd
8. Godkännande av verksamhetsberättelse för 2021
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om disposition av årets resultat
11. Revisionsberättelse och fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Motion från Jens Östrup angående hundrastgård
13. Förslag från styrelsen om uppdaterad arbetsordning för styrelsen
14. Förslag från styrelsen om avskaffande av städdagar och införande av ny tjänst för fastighetsskötsel
15. Styrelsens ärende om konsekvenser av VA och önskemål om inriktningsbeslut
16. Fastställande av arvoden för styrelseledamöter och revisorer
17. Fastställande av budget, avgifter och verksamhetsplan för verksamhetsåret 2022
18. Val av styrelseledamöter, ordförande och suppleanter
19. Val av revisorer och revisorssuppleanter
20. Val av valberedning
21. Val av övriga funktionärer
 - a. Tillsynsmän för vattenverk och pumpar
 - b. Ansvarig för grannsamverkan
 - c. Ordförande, hamnkaptan och ledamöter i Båtsektionens styrelse
22. Tid och plats för protokolljustering
23. Stämman avslutas
24. Övriga ärenden

Ordinarie föreningsstämma i Älvsala Nya Tomtägarförening

Stämmans genomförande

Stämman genomförs på traditionellt sätt, genom ett möte i Värmdö bygdegård, med poströstning som komplement för de som inte kan eller vill delta fysiskt.

Även fullmakt kan användas, i enlighet med stadgarna.

Alla beslut dokumenteras i mötesprotokollet som justeras och publiceras på www.alvsala.se ca 14 dagar efter stämman.

Ärendeförteckning

6. Enligt stadgarna ska kallelse vara medlemmarna tillhanda senast tre veckor före stämman. Utskick med vanlig post till de som saknar e-post har gjorts den 30 mars. Utskick med e-post har gjorts den 31 mars. Möteshandlingarna har publicerats på www.alvsala.se den 31 mars.
7. Röstlängden upprättas fysiskt med hjälp av medlemsregistret och inkomna poströster, och förevisas justerarna.
8. Verksamhetsberättelsen finns i Årsredovisningen. Se separat dokument på www.alvsala.se.
9. Resultat & balansräkning finns i Årsredovisningen.
10. Se separat ärende nr 10.
11. Revisionsberättelsen finns längst bak i Årsredovisningen. Revisorn tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Se separat ärende 12.
13. Se separat ärende 13.
14. Se separat ärende 14.
15. Se separat ärende 15.
16. Se separat ärende 16.
17. Se separat ärende nr 17.
- 18-21. Se valberedningens förslag, separat ärende nr 18-21.

Ärende 10

Älvsala Nya Tomtägarförening

Styrelsens förslag angående disposition av årets resultat

Förslag angående disposition av årets resultat

I Älvsala Nya Tomtägarförening är resultatet för 2021, 76 708 kr, varav -16 943 kr för Båtsektionen. Styrelsen föreslår att hela resultatet balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår stämman att besluta om att årets resultat 76 708 kr balanseras i ny räkning.

Ärende 12

Motion från Jens Östrup angående rastgård för hundar

Hej,

Framför följande motion till årsstämman gällande rastgård för hundar.

Då det finns många hushåll med hundar i området, vilket ökar markant under sommarhalvåret, samt det faktum att terrängen är rik på vilt föreslår jag byggandet av en rastgård för våra fyrfota vänner.

Förslagsvis förläggs denna i anslutning till fotbollsplanen där jag bedömer att det finns utrymme över.

För att hålla kostnaderna ner borde vi hundägare kunna hjälpa till vid uppförandet.

Det som, såklart, tillkommer är placering av samt tömning av en soptunna vilken bör uppföras i anslutning till gården. Detta för att slänga träckpåsar etc.

Hälsningar,
/Jens Östrup
Muskotvägen 4

Styrelsens svar på motionen

Även om tomterna i Älvsala är stora och möjliga att inhägna kan styrelsen se vissa fördelar med en hundrastgård i området, samtidigt som det innebär ett långtgående skötselåtagande. Dock är det inte möjligt att besluta i detta ärende nu.

Det föreslagna området kring fotbollsplanen kommer under de närmaste åren att påverkas av VA-utbyggnaden. Delar av området kommer att grävas upp, och det kan bli aktuellt att upplåta mark för etableringsytor. Exakt i vilken omfattning är ännu inte känt, men denna osäkerhet gör att styrelsen i nuläget inte kan ta ställning till en placering av en eventuell hundrastplats.

Styrelsen föreslår att motionären återkommer till stämman 2024 med ett mer utförligt och kostnadsberäknat förslag som bör innehålla till exempel yta, underlag, stängsel, eventuella bänkar, hundlekutrustning, vem som ska stå för driftskostnader såsom sophämtning och skötsel, ordningsregler och hur spridning av sjukdomar ska förebyggas. Kanske ska en hundgrupp bildas för att utforma och sköta hundrastgården?

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

Håller du med styrelsen och anser motionen besvarad, rösta JA.

Vill du rösta mot motionen, rösta NEJ.

Ärende 13

Älvsala Nya Tomtägarförening

Styrelsens förslag till uppdaterad arbetsordning för styrelsen

Bakgrund

Den arbetsordning för styrelsen som gäller nu togs fram 2016. Styrelsens arbetssätt har under den tiden förändrats, bland annat till följd av pandemin, då styrelsemötena under en lång period uteslutande hölls digitalt. Det har även tagits fram en separat arbetsordning för båtsektionen. Annat har visat sig vara otydligt, onödigt detaljerat eller svårt att tillämpa i praktiken. Styrelsen ser också en risk att man kan bli tvungen att kalla till allt för många extrastämmor för att kunna hantera frågor som borde ligga inom ramen för styrelsens löpande förvaltning.

Förslag till ny arbetsordning

Den nya arbetsordningen framgår i bilaga 1. Innehållet är mer anpassat till dagens arbetssätt och de utmaningar som styrelsen ställs inför. Ansvarsfördelningen inom styrelsen har tydliggjorts och lättnader för ordförande har införts. Vissa tidsmässiga regleringar har varit onödigt detaljerade, utan att det haft någon väsentlig betydelse.

Skrivningen om vilka ärenden som ska föreläggas föreningsstämman kvarstår i princip oförändrad, men har gjorts något mer generell avseende till exempel lov och tillstånd från myndigheter, detta för att om man är väldigt specifik så riskerar man att missa något som täcks in av en mer generell formulering.

Det har även lagts in en öppning för att möjliggöra akuta reparationer, utan att behöva vänta åtta dagar på en extra stämma.

Styrelsen föreslår att arbetsordningen uppdateras enligt bilaga 1.

Håller du med om styrelsens förslag, rösta JA.

Vill du rösta mot motionen, rösta NEJ.

Arbetsordning för styrelsen i Älvsala Nya Tomtägarförening

Styrelsens uppgifter och arbete i Älvsala Nya Tomtägarförening regleras av föreningens stadgar samt av denna arbetsordning, som har fastställts av Föreningsstämman, och som ska gälla såsom obligatorisk för styrelsens arbete till dess den revideras genom stämmans beslut.

Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte ska hållas i anslutning till ordinarie föreningsstämma eller, om ny styrelse valts vid extra föreningsstämma, i anslutning till sådan föreningsstämma.

Vid konstituerande styrelsemöte ska följande ärenden behandlas:

1. Godkännande av dagordningen
2. Val av justerare
3. Val av styrelsens vice ordförande. (Ordförande är redan utsedd av stämman)
4. Val av sekreterare.
5. Val av ansvariga för följande funktioner:
 - a. Kassör
 - b. Informations- och webbansvarig
 - c. Skogs- mark- och miljöansvarig
 - d. Drifts- och underhållsansvarig för övriga anläggningar
 - e. Ev ytterligare funktioner enligt styrelsens önskemålHamnkapten och ordförande i Båtsektionen är redan utsedda av stämman och adjungerade till styrelsen.
Vattenansvariga är utsedda av stämman, men ingår inte i styrelsen.
6. Genomgång av arbetsordning
7. Fastställande av firmateckningsrätt
8. Fastställande av attest- och delegationsordning
9. Fastställande av mötesplan för verksamhetsåret

Övriga styrelsemöten

Styrelsemöten ska hållas regelbundet och i övrigt när det behövs. Minst fem möten ska hållas per år. Kallelse till ordinarie styrelsemöten ska ske med e-post senast tre arbetsdagar före sammanträdet.

En preliminär mötesplan över ordinarie styrelsemöten ska fastställas vid det konstituerande styrelsemötet. Mötesplanen ska ange tid för ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret.

Utöver vad som anges ovan ska styrelsemöten hållas när behov uppstår, när styrelsens ordförande så begär, liksom när så begärs av en eller flera övriga styrelseledamöter (extra styrelsemöten). Kallelse till sådana extra styrelsemöten bör, i den mån det är möjligt, ske med e-post senast tre dagar före mötet.

Styrelsemöten kan hållas digitalt och styrelseledamöter får, när så är möjligt, delta digitalt vid behov, även om övriga ledamöter träffas fysiskt.

Beslutsförhet

För att styrelsen ska vara beslutsför måste minst hälften av styrelseledamöterna vara närvarande. Frågor som inte finns på dagordningen kan tas upp om alla ordinarie ledamöter är överens.

På styrelsemötena ska alltid följande punkter behandlas:

1. Godkännande av dagordningen
2. Val av justerare
3. Föregående protokoll
4. Ekonomi och administration
5. Rapport från respektive funktion:
 - a. Hamnkaptan/ordförande i Båtsektionen
 - b. Informations- och webbansvarig
 - c. Skogs- mark- och miljöansvarig
 - d. Vattenansvarig
 - e. Drifts- och underhållsansvarig för övriga anläggningar
 - f. Övriga funktioner
6. Medlemsärenden
7. Kommande medlemsaktiviteter såsom stämma, informationsmöte etc
8. Övriga frågor
9. Nästa möte

Styrelseledamöter får inte delta i beslut där de kan antas vara jäviga. De ska också omedelbart informera ordförande om det uppkommer omständigheter som gör att förtroendet för ledamoten kan rubbas.

Valberedningen ska inbjudas att delta på minst ett styrelsemöte för att kunna bilda sig en uppfattning om styrelsearbetet.

Protokoll

Kan inte sekreteraren närvara vid ett styrelsemöte ska en protokollförare utses vid styrelsemötet. Protokoll ska undertecknas av den som varit protokollförare och av styrelseledamot som styrelsen utser till justerare. Protokollen ska föras i nummerföljd. Sekreteraren ska svara för att protokollen förvaras på betryggande sätt.

Styrelsens protokoll ska föras noggrant, och de beslut som styrelsen har fattat ska antecknas. Särskild vikt ska fästas vid styrelsens överväganden i anledning av styrelsens beslut. Allt underlag till beslut ska biläggas protokollet. Handlingar som biläggs protokollet ska anges i nummerföljd.

Styrelsens sekreterare ska se till att protokoll färdigställs så snart som möjligt efter styrelsemöten och att de, så snart de justerats, utsänds till samtliga ledamöter, inklusive suppleanter och revisorer, samt valberedningen. Protokollen ska vara tillgängliga för de medlemmar som begär att få se dem. Styrelsen prövar om någon del av protokollet ska sekretessbeläggas.

Styrelsens befogenheter

Föreningens styrelse ska behandla och fatta beslut i löpande förvaltningsärenden med hänsyn tagen till stadgarna och denna arbetsordning. Styrelsen har också rätt att anlita entreprenörer för föreningens normala drift och verksamhet.

Därmed kan styrelsen fatta beslut i de flesta normalt förekommande ärenden utan att behöva invänta föreningsstämma eller att frekvent kalla till extra stämma. Det finns dock vissa fall där stämmobeslut krävs:

Följande ärenden ska föreläggas föreningsstämman för beslut:

- Ärenden av principiell beskaffenhet eller i övrigt av stor vikt.
- Vidtagande av rättsliga åtgärder
- Försäljning eller uthyrning för längre tid av fast egendom och/eller avstyckning av tomter.
- Investeringar eller kostnader som inte ryms inom gällande budget, och inte kan skjutas upp. Nödvändiga och akuta reparationskostnader kan dock styrelsen besluta upp till 10 prisbasbelopp.
- Åtgärder som kräver lov eller tillstånd av myndighet
- Upptagande av lån och lämnande av säkerheter inklusive inteckningsuttag.
- Samtliga överenskommelser, som binder föreningen för en längre tid än ett år och som inte är ett led i den löpande förvaltningen av föreningen och som har ett avgörande inflytande på föreningen.

Om ordinarie föreningsstämma är för långt bort i tiden ska styrelsen kalla till en extra stämma.

Information

Föreningens informationspolicy

Älvsala Nya Tomtägarförenings informations- och kommunikationsarbete ska bidra till att fördjupa demokratin i föreningen genom att väcka intresse, ge kunskaper och stimulera till intresse för föreningens verksamhet nu och i framtiden.

Styrelsens och föreningens information ska vara relevant, lättillgänglig, snabb, korrekt, tillförlitlig och präglas av öppenhet och samarbete. Den ska ha en tydlig avsändare och förmedla vilka vi är, vart vi ska och vilka intressen vi delar.

All information ska utformas med ett tydligt medlemsperspektiv. Mottagarens perspektiv och behov ska vara vägledande vid varje informationstillfälle. I bemötandet av medlemmarna är det styrelsens uppgift att inhämta information om medlemmarnas behov och synpunkter på föreningens och styrelsens verksamhet.

Medlemmar som kontaktar styrelsen har rätt att få svar på sina frågor i skälig tid och på ett vänligt och korrekt sätt.

Information till medlemmarna

Styrelsen ska regelbundet, men minst kvartalsvis ge medlemmarna information om nyheter, vilka ärenden man arbetar med och planering för den närmaste tiden. Särskilt åtgärder som berör gemensamma ytor ska kommuniceras innan arbetena startar. Datum som är väsentliga för medlemmarna, ska kommuniceras i så god tid som möjligt, eller enligt stadgarna.

Offentliga uttalanden och presshantering

Föreningens medlemmar bör så långt det är möjligt informeras innan styrelsen uttalar sig i pressen. Om tid inte finns till detta, vid t ex olyckor, så ska medlemmarna informeras snarast därefter.

Kanaler

För allmän information ska i första hand föreningens webbplats www.alvsala.se användas, kombinerat med utskick av nyhetsbrev med e-post Dessutom används i begränsad omfattning anslagstavlan i korsningen Ormbunksvägen/Bullandövägen. Medlem som inte har anmält e-postadress får inte den information som skickas ut i nyhetsbrev, utan måste själv gå in och söka information på webbplatsen.

Vid viktiga och akuta meddelanden kan även relevanta anslagstavlor och föreningens Facebook-sida användas. De medlemmar som har anmält mobiltelefonnummer kan få meddelande med sms.

Kallelser till föreningsstämmor och fakturor skickas med e-post. De medlemmar som saknar e-post får motsvarande information med vanlig post.

Följande information ska finnas på webbplatsen:

Styrelsens sammansättning

Datum för föreningens aktiviteter

Kontaktuppgifter till föreningen

Stadgar

Historik

Trivseregler

Om området, för nyinflyttade och fastighetsköpare/mäklare.

Nyheter

Sekretess

Styrelsens ledamöter ska, med undantag för de skyldigheter som kan följa av lag eller annan författning, inte för utomstående yppa information rörande föreningens medlemmar.

Firmatecknare

Firma tecknas av hela styrelsen eller av ordföranden och kassören i förening, eller i övrigt två ledamöter i förening enligt styrelsens beslut på konstituerande styrelsemöte.

Ordförandens uppgifter

Företräda föreningen

Leda styrelsemötena

Se till att styrelsen följer stadgarna

Kalla till extra styrelsemöten och extra stämma vid behov

Svara för att det finns allmänna trivseregler för området

Svara för att det finns en verksamhetsplan inklusive rullande treårsplan och att denna följs

Sekreterarens uppgifter

Skicka kallelser till möten

Skriva och förvara protokoll

Ta emot föreningens post och e-post och tillsammans med ordföranden och informationsansvarig sköta föreningens korrespondens

Distribuera protokoll till styrelsen, Båtsektionen och till revisorerna för information

I samarbete med kassören eller annan utsedd ledamot ansvara för medlemsregistret

Se till att valberedningen bjuds in till minst ett styrelsemöte

Kassörens uppgifter

Ansvara för att fakturering och bokföring sker i rätt tid och på rätt sätt. Kassören har rätt att anlita redovisningsbyrå, förutsatt att budgeterade medel finns.

Upprätta årsbokslut och årsredovisning

Ha dialog med revisorerna, och distribuera ekonomirapporter till dem kvartalsvis.

Föredra årsbokslutet på föreningsstämman

Sköta fakturering av medlemsavgifter och följa upp att dessa betalas i tid. Skicka påminnelser en vecka efter förfalldatum.

Betala fakturor i rätt tid så att föreningen inte drabbas av onödiga avgifter.

Betala arvoden, löner, skatter och avgifter i rätt tid.

Säkerställa att föreningen har en relevant likviditet och en ekonomisk buffert för att klara oväntade utgifter eller kostnadsökningar under året.

Betala ut utlägg till styrelsen och arbetsgrupperna utan dröjsmål. Det är inte tillåtet att söka kontokort i föreningens namn. Styrelsemedlemmar som har utlägg får ersättning mot kvitto och vederbörlig attest.

Attesträtt

Kassören föreslår attestregler.

Attester görs alltid av två ledamöter i förening.

Ordförandens utlägg attesteras av kassören + ytterligare en ledamot.

Ingen kan attestera egna utlägg.

Arbetsgruppernas kostnader attesteras av ansvarig för arbetsgruppen + ordföranden eller kassören.

Hamnkaptens/Båtsektionen

Se separat arbetsordning för Båtsektionen

Informations- och webbansvarig

Verkställa föreningens informationspolicy.

Se till att nyinflyttade välkomnas till och får information om föreningen

I samarbete med ordföranden och sekreteraren svara på frågor och e-post från medlemmarna.

Skogs-, mark- och miljöansvarig

Se till att det finns en uppdaterad skogsvårdsplan och verkställa skogsvård i enlighet med denna.

Lämplig entreprenör kan anlitas för uppgifterna, förutsatt att budgeterade medel finns

Innan större skogs- och markarbeten ska medlemmarna informeras och närboende ha möjlighet att påverka i närområdet till respektive tomtgräns.

Säkerställa att föreningens miljöpåverkan minimeras och att alla lagar och bestämmelser följs

Säkerställa att erforderliga lov eller tillstånd söks för arbeten som föreningen utför

Ta fram en miljöpolicy för föreningen

Vattenansvarig (vald av stämman)

Ansvara för vattengruppen

Ansvara för att vattenprover tas enligt gällande regelverk

Ansvara för drift och underhåll av vattenverken och vattenledningarna

Ansvara för övervakning av vattenförbrukningen, så att läckor och missbruk kan upptäckas och åtgärdas

Meddela de medlemmar som missbrukar vattnet att de måste upphöra med detta

Samverka med av styrelsen utsedd kontaktperson för sommarvattenfrågor.

Drifts- och underhållsansvarig för övriga anläggningar

Se till att det finns en underhålls- och utvecklingsplan för föreningens anläggningar och se till att planen verkställs.

Ansvara för att gräsklippning av fotbollsplanen, badplatsen samt övriga ytor och stigar utförs

Lämplig entreprenör kan anlitas för uppgifterna, förutsatt att budgeterade medel finns

Säkerställa att anläggningarna är säkra och uppfyller gällande bestämmelser

Se till att besiktningar utförs enligt tillämpliga regelverk.

Verksamhetsberättelse

En verksamhetsberättelse som belyser det gångna förvaltningsåret ska tas fram och föreläggas årsstämman tillsammans med resultat- och balansräkning. I den ska framgå väsentliga händelser under året, utförda projekt, underhåll av föreningens egendom etc.

Verksamhets- och investeringsplan och budget

Styrelsen ska inför varje stämma ta fram en verksamhetsplan, som ska täcka tre år, med en högre detaljnivå för det kommande verksamhetsåret, och mer översiktlig för de följande åren. Denna verksamhets- och investeringsplan ska också utgöra underlag för den rullande treårsbudgeten, som ska vara mer detaljerad för det kommande verksamhetsåret. Resultaträkningen ska stämmas av mot budgeten minst kvartalsvis.

Motioner

Styrelsen ska informera medlemmarna i skälig tid innan motionstiden går ut. Styrelsen ska bereda inkomna motioner inför föreningsstämman.

Denna arbetsordning har beslutats av föreningsstämman 2022-04-23

Ärende 14

Älvsala Nya Tomtägarförening

Styrelsens förslag om avskaffande av städdagar och införande av ny tjänst för fastighetsskötsel som ersättning

Bakgrund

Till stämman 2020 inkom en motion som tog upp frågan om deltagande på städdagar, samt möjligheten att finansiera inköp av tjänster för det jobb som inte hinns med. Förslaget innebar att avgiften till föreningen skulle höjas med 1000 kr per år och att de som deltog på städdagar skulle få tillbaka 500 kr per städdag. Förslaget röstades igenom på stämman, men krävde en stadgeändring för att vara genomförbart.

Styrelsen lade fram ett förslag till stadgeändring, som röstades igenom på stämman 2021. I och med att stadgeändring kräver två stämmobeslut togs det upp igen på extrastämman i juli 2021, då det inte gick igenom.

Styrelsen har nu att välja på att lägga fram ett nytt förslag till stadgeändring så att förslaget i motionen kan tillämpas eller att komma med ett nytt förslag till hantering av städdagarna. Styrelsen har valt det andra alternativet.

Nuläge

Under de senaste två åren har styrelsen noterat ett något ökat antal deltagare på städdagarna, men det är fortfarande färre än 25 procent av medlemmarna som deltar. De arbetsuppgifter som behöver utföras blir allt tyngre, i och med att det finns en del eftersatt underhåll i området. Det är mycket slyröjning, efterarbete efter skogsrojning, en del tungt arbete på badet med sandskottning och uppröjning efter bäverns framfart med träden.

Åldersstrukturen i föreningen är sådan att mer än 30 procent av medlemmarna är äldre än 70 år. År 2030 kommer det att vara nästan 50 procent som är 70 år eller äldre. Det är också tydligt att deltagandet på städdagarna är högre bland dessa äldre personer, än bland de yngre medlemmarna, som har svårt att hinna med.

Städdagarna kräver även mycket organisation och planering från styrelsen, vilket inte är lätt när man inte vet hur många som kommer. Ju fler som deltar, desto större behov av arbetsledning och planerade arbetsuppgifter.

Mot bakgrund av detta ser styrelsen att det inte är hållbart med nuvarande modell för städdagar. Risken för olyckor och skador på både person och egendom ökar. Även det faktum att mycket inte hinns med innebär risker för skador, t ex till följd av fallande träd eller trasiga lekredskap. Mycket av arbetet skulle dessutom utföras mer rationellt av utbildade personer med rätt utrustning. Dessutom behöver tillsyn och kontroll av lekredskap mm förbättras.

Från våra enkäter vet vi att många boende vill vara lediga på sin fritid. Samtidigt vet vi att en del medlemmar ser städdagarna som en socialt viktig aktivitet. Styrelsens slutsats har ändå blivit att städdagarna bör avskaffas och att de kan ersättas med någon annan social aktivitet, t ex vid badet.

Nytt förslag – avskaffa städdagarna

Styrelsen föreslår följande:

- Städdagarna avskaffas.
- En entreprenör för mark- och fastighetsskötsel upphandlas.

Den nya entreprenören skulle innebära en kvalitetshöjning i och med att denne skulle kunna utöva en mer regelbunden tillsyn och kontroll i området än vad styrelsen mäktar med, samt utföra arbete löpande under året. Nu blir ju inget mer än gräsklippning gjort mellan städdagarna med t ex badet, planteringen vid anslagstavlan etc. Entreprenören skulle även kunna utföra en del projekt som planeras inom de närmaste åren, t ex avseende lekplatser.

Utöver detta skulle entreprenören kunna hantera de felanmälningar och akuta ärenden som kommer in via formuläret på hemsidan eller med e-post från föreningens medlemmar. Det skulle innebära en snabbare och effektivare hantering, särskilt av sådant som kommer in under arbetstid. Det innebär även att belastningen på styrelsens medlemmar minskar. Mer kommer att hanteras inom ramen för planerat underhåll och mindre blir akuta ärenden som kan behöva lösas på obekvämt arbetstid.

Entreprenören kan även vid behov vara behjälplig till vattenansvariga med sommarvattnet.

Vi vill understryka att det inte kommer att innebära mindre att göra för våra nuvarande entreprenörer, kanske mer. Vi är nöjda med de vi anlitar och tanken är att den nya entreprenören ska samarbeta med dessa.

Konsekvensen av detta blir ändå en påverkan på medlemsavgiften, som till att börja med behöver höjas med 300 kr per år, men för 2022 endast 150 kr.

Styrelsen tror att förslaget kan bidra till en god stämning i föreningen. Ingen behöver titta snett på de som inte deltar på städdagarna. Ingen behöver ha dåligt samvete för att man inte hinner med, eller för att krafterna inte räcker när man blir äldre. Samtidigt kommer området att bli mer trivsamt och välskött och vi alla kommer att få två extra dagars fritid till att njuta av solen, ta en promenad eller umgås med familjen.

De som vill kan i stället träffas en vårdag på badet och grilla korv och umgås. Se även förslaget om Smedjan (ärende 15), som skulle kunna bli en samlingspunkt i föreningen.

Styrelsen föreslår därför att

- ***Städdagarna avskaffas, och att***
- ***En entreprenör för mark- och fastighetsskötsel upphandlas.***

Vill du rösta för förslaget, rösta JA.

Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ.

Ärende 15

Älvsala Nya Tomtägarförening (inklusive Båtsektionen)

Konsekvenser av VA-utbyggnad och önskemål om inriktningsbeslut

Bakgrund

Styrelsen har under de senaste åren kommunicerat till medlemmarna att båda föreningarna kommer att få stora kostnader kopplade till VA-utbyggnaden, och att avgiftshöjningar är att vänta. Under samma tid har stora delar av föreningarnas resultat avsatts till fonder för VA och vägar, så det finns en del medel att nyttja. Vi ska här försöka belysa ungefär vilka kostnader men också vilka möjligheter styrelsen ser framöver, för föreningens del, samt konsekvenserna om inget av detta görs.

Styrelsen kommer även att redogöra för en del finansieringsalternativ och göra en uppskattning av påverkan på medlemsavgifterna.

Det är alltid svårt att uppskatta kostnader och ännu mer nu, i denna osäkra tid. Även bortsett från den ökande hotbilden mot Sverige så finns det faktorer i omvärlden som kan påverka föreningens framtida kostnader och spräcka de kalkyler vi redovisar. Det handlar t ex om stigande bränslepriser, dyrare transporter, elkostnader, stigande räntor samt högre priser och längre leveranstider på material. Den ökande inflationen kommer troligen att leda till löneökningar vilket också kan ge ett allmänt högre kostnadsläge.

De utredningar och besiktningar som kommer att utföras under 2022 kan också ge ytterligare information som kan komma att påverka kostnaderna, uppåt eller nedåt.

Utredningar och ny information kan också komma att påverka styrelsens bedömning av vad som är bäst för föreningen på lång sikt, och föranleda andra prioriteringar eller alternativ att tas upp på kommande stämmor.

Nödvändiga åtgärder

De nuvarande pumphusen

Det finns fyra pumphus som idag används för att producera det sommarvatten som levereras ut i ledningarna i området. Pumphusen är bruna trähus utan fönster, ca 30 kvm, belägna på Liljevägen, Älvsalavägen, Bullandövägen (högt upp, intill fastigheten Björksalavägen 1) samt längst in på Renmossevägen.

När det kommunala vattnet är installerat, så behövs inte dessa pumphus längre, och vi behöver hitta andra användningsformer för dem. Det fanns en förhoppning att de hade kunnat styckas av och säljas som tomter för att ge en intäkt till föreningen, men kommunen tillåter inte det.

Mest troligt därför är att pumphusen får bli förråd. Pumphuset på Älvsalavägen får ersätta det förråd som idag finns i Smedjan, medan Liljevägen på sikt kan tjäna som förråd för Båtsektionen, om det finns ett sådant behov. De båda andra husen föreslås hyras ut som förråd.

Att demontera och ta bort utrustningen som finns i pumphusen samt plugga brunnarna är förknippat med en uppskattad kostnad om ca 50 000 kr per pumphus, som bedöms uppstå under åren 2023–2025. Om utrustningen helt eller delvis går att sälja kan det generera en inkomst, och vi slipper då även destruktionskostnader. Kostnaden för att köpa in förrådshyllor kan rymmas i den vanliga budgeten.

Framtida dagvattenhantering

Med de klimatförändringar vi redan upplever och som kommer att märkas än mer i framtiden kommer vi troligen att få flera kraftiga regnväder och översvämningar. I området finns några lågpunkter där regnvatten samlas, t ex mellan Krokusvägen och Muskotvägen och på gården norr om Muskotvägen bort mot Björksalavägen.

Det finns ett system för dagvatten som är anlagt för femtio år sedan, men inte underhållet alls sedan dess.

Utbyggnaden av VA kommer att påverka dagvattenflödet i och med att vägarna grävs upp och underliggande material byts ut. Även i Älvsala Vägförening kommer kostnader att uppstå för dagvattenhantering.

Dagvattenhantering på enskilda tomter är respektive fastighetsägares ansvar, medan föreningen ansvarar för dagvattenhantering på vår gemensamma mark. Kommunen tar inget ansvar för det och inget dagvattenavlopp kommer att byggas ut.

Styrelsen ser ett behov av att kartlägga det befintliga dagvattensystemet samt bedöma vilken kapacitet det har och hur stort underhållsbehovet är. För detta kommer det bli nödvändigt att anlita en konsult, redan under 2022. Detta bedöms kosta ca 75 000 kr.

Hur stor kostnaden för att vidta de åtgärder som bedöms nödvändiga sedan blir är mycket svårbedömt, en mycket grov uppskattning är 300 000–500 000 kr.

Tänkbara åtgärder

Smedjan

I korsningen Klubbvägen/Älvsalavägen ligger den gamla Smedjan, som föreningen äger. Det är ett fint gammalt hus, som ursprungligen har tillhört Östra Älvsala gård. Det är vackert beläget och har fin sjöutsikt mot Pottan. Smedjan har hittills använts som förråd och möteslokal (sommartid), trots att huset inte är helt ändamålsenligt för någondera. Förrådsdelen saknar t ex golv, och det rum som används för möten är kallt och fuktigt och har endast sommarvatten. Avlopp och toalett saknas. Byggnaden är ca 50 kvm, och dessvärre i relativt dåligt skick. Huset är inte K-märkt, det vill säga har inga skyddsbestämmelser i detaljplanen, men det är ju ändå ett kulturarv i området.

Styrelsen har under lång tid övervägt Smedjans framtid, och nu står vi vid en beslutspunkt, då vi måste välja om vi ska investera i huset eller bara låta det vara som det är – med minimalt underhåll. Samtidigt har vi sett i tidigare medlemsenkäter att medlemmarna önskar sig en samlingspunkt/mötesplats i Älvsala, gärna med någon form av verksamhet.

Alternativ 1 - renovering

Ett möjligt alternativ är att renovera byggnaden och låta den bli en mer ändamålsenlig möteslokal. Det förråd som finns där nu, skulle då flyttas till det närliggande pumphuset på Älvsalavägen. Huset skulle isoleras, förrådsdelen förses med golv och det lilla pentry som nu finns i mötesrummet tas bort, vilket gör att rummet kan rymma ett mötesbord för 10 personer. I det stora rummet byggs ett större och mer funktionellt pentry. Kommunalt vatten och avlopp dras in, och en toalett installeras. Dessutom byggs ett litet låsbart arkivrum i huset. På baksidan kan det bli en fin uteplats med cafébord och utsikt mot Pottan.

Hur skulle då Smedjan kunna användas?

Smedjan skulle kunna bli den samlingspunkt för medlemmarna som har saknats under åren, och även kunna bli en trivsamt och fungerande möteslokal för styrelser och andra.

- Styrelsemöten för Älvsala Nya Tomtägareförening och Älvsala Vägförening (ca 12 per år)
- Styrelsemöten för Båtsektionen (8 per år)
- Historiegruppens möten (6 per år)
- Bastuföreningens möten (4 per år)
- Arbetsmöten för styrelsemedlemmar och grupper (ett flertal)
- Möjligt ha kurser/studiecirklar/föredrag i lokalen (t ex förarbevis, akvarellkurs)
- Utställning om området, historiegruppen berättar ett par gånger per år, kulturvandring
- Föreningens arkiv och arbetsmaterial kan förvaras i huset
- Korv- och kaffeservering i samband med aktiviteter för medlemmarna (flyttas från Gröna Boden, då det inte kommer att finnas vatten vid hamnen, behöver dessutom bättre pentry och mer centralt läge i området)
- Sommarcafé någon dag i veckan under sommarhalvåret (oftare om intresse finns)
- Café för daglediga någon dag i veckan året runt
- Uthyrning som möteslokal till grannföreningar (ger intäkter)
- Rastlokal för eventuell framtida inhyrd fastighetsskötare för föreningen
- Annan verksamhet efter medlemmarnas förslag och intressen

Driftkostnaden bedöms kunna rymmas inom ordinarie budget, inklusive de inbesparingar som kan göras på att inte behöva hyra externa möteslokaler, samt intäkter från uthyrning.

Älvsala Nya Tomtägareförening är en stor förening och styrelserna behöver kunna träffas på ett praktiskt sätt. Att vara hemma hos varandra fungerar inte, då vi har små hus i Älvsala, och behöver tillgång till redskap och material för planering.

Då huset nu är helt oisolerat så skulle renoveringen vara förknippad med en stor kostnad, ca 1 miljon kr. Tillkommer anslutningsavgift för VA om ca 200 000 kr. Dessa kostnader föreslås finansieras med banklån, men kommer ändå att påverka medlemsavgiften med ca 400 kr/år under 20 år från år 2023. Det kan finnas möjlighet att få vissa bidrag, och eget arbete sänker så klart kostnaden. Möjligheten att hitta några intresserade sponsorer eller söka olika bidrag ska utredas. Hantverkskunniga medlemmar med intresse för gamla hus, som kan arbeta ideellt eller till bra pris är välkomna att höra av sig. En kunnig projektledare kommer att anlitas.

Alternativ 2 – behåll som idag

Användningsmöjligheterna begränsas ytterligare jämfört med idag, då inget vatten kommer att finnas. Huset riskerar att förfalla. Vissa underhållskostnader blir nödvändiga. Styrelserna behöver hitta andra mötesrum, framför allt vintertid. ÄNTs styrelse ryms inte i mötesrummet som det är idag. Arkivet förvaras idag på olika platser hemma hos ledamöter, vilket medför olägenheter för dessa, och risk att materialet försvinner när ledamöter byts ut.

Alternativ möteslokal om alternativ 2 väljs

Det är möjligt att bygga om något av pumphusen, t.ex det på Liljevägen till möteslokal. Det är sannolikt enklare och billigare än att bygga om Smedjan (ca 700 000 kr inkl VA anslutning), men det är inte lika centralt placerat i området och troligtvis svårare att få bygglov för. Huset är mindre och rymmer inte alla funktioner som behövs. Man förlorar då också alla Smedjans kultur- och trivselvärden.

Cykelställ med tak vid anslagstavlan

Många som bor på de långa vägarna i området cyklar till busshållplatsen. Det lilla cykelstället vid Ormbunksvägen bedöms inte räcka till på sikt. Ett cykelställ med tak och möjlighet att låsa fast cykeln bedömer styrelsen skulle vara uppskattat. Enkel belysning med solceller skulle eventuellt kunna ordnas.

Ett sådant cykelställ skulle kunna placeras i anslutning till den pumpstation som kommunen kommer att bygga bakom anslagstavlan. Detta är inte direkt kopplat till VA-utbyggnaden, men ändå en möjlighet som skulle kunna utnyttjas när kommunen ändå ska dra väg fram till pumpstationen.

Kostnaden uppskattas till ca 30-50 000 kr.

Båtsektionen/Hamnen

Olika alternativ för att ansluta hamnen till kommunalt VA har övervägts, och baserat på de höga kostnaderna för detta, samt att det kommunala vattnet inte får användas för att tvätta båtar, så finns i dagsläget inga planer på att ansluta hamnen till kommunalt VA.

För att kunna spola av båtar på land så planeras en enklare anläggning med sjövattpump för det ändamålet.

Det innebär att när sommarvattenanläggningen tas ur bruk så kommer det inte att finnas dricksvatten tillgängligt vid hamnplan/gröna boden eller vid gångvägen mot badet.

Om alternativet att bygga om pumphuset vid Liljevägen till möteslokal (i stället för Smedjan) väljs så skulle det kunna vara möjligt att använda befintlig sommarvattenledning för att få vatten till hamnen.

Vatten och el till fotbollsplanen

Kommunen kommer att bygga en pumpstation i anslutning till anslagstavlan norr om fotbollsplanen. Det innebär att VA och el kommer att finnas där och att föreningen, om kommunen skulle gå med på det utan anslutningsavgift, skulle kunna få dra en elanslutning och en sommarvattenledning till fotbollsplanen. Det skulle möjliggöra och underlätta olika evenemang på fotbollsplanen. Kostnaden för detta bedöms kunna rymmas inom ordinarie budget.

Gång- och cykelväg

Det finns ett behov av gång- och cykelvägen längs Bullandövägen. Bullandövägen ingår inte i Älvsala Vägförenings ansvar, utan i Bullandövägens samfällighetsförenings ansvar. Värmdö kommun har valt att inte planlägga Bullandövägen.

Trots att Bullandövägen kommer att grävas upp i samband med VA-utbyggnaden så kommer den därmed inte att förses med gång- och cykelväg, om inte någon bekostar detta. En sådan gång- och cykelväg skulle komma att gå delvis på Älvsala Nya Tomtägarförenings mark.

Det är inte rimligt att varken Älvsala Nya Tomtägarförening eller Älvsala Vägförening ska bekosta en gång- och cykelväg som skulle betjäna även alla grannföreningar och cykelturister i området. En sådan gång- och cykelväg borde i stället bekostas av antingen Värmdö kommun eller Bullandövägens samfällighetsförening.

Styrelsen kommer att försöka genomdriva att någon annan bygger gång- och cykelvägen, men det kan ta tid.

En sammanfattning av kostnaderna:

Nödvändiga åtgärder	Kostnader totalt	Per medlem	Fördelas tidsmässigt på år			
			2022	2023	2024	2025
Pumphusen, demontering och pluggning	200 000	791		50 000	100 000	50 000
Dagvattenhantering	575 000	2 273	75 000		250 000	250 000
Totalt nödvändiga åtgärder	775 000	3 063	75 000	50 000	350 000	300 000
Tänkbara åtgärder						
Smedjan	1 280 000	5 059	30 000	750 000	500 000	
Cykelparkering	50 000	198			50 000	
Totalt tänkbara åtgärder	1 330 000	5 257	30 000	750 000	550 000	-
Totalt	2 105 000	8 320	105 000	800 000	900 000	300 000

Av den totala kostnaden kan 223 559 kr finansieras med för ändamålet fonderade medel. Det finns även balanserade vinstmedel om ca 671 479 kronor, som en reserv som delvis kan utnyttjas om kostnaderna blir större

Åtgärderna för att demontera utrustningen i pumphusen och dagvattenhanteringen bedöms nödvändiga.

Beräkningarna nedan bygger på att alla åtgärder görs. Om endast de nödvändiga görs blir kostnaden och därmed medlemsavgiften lägre. De totala medlemsavgifter som nämns är baserade på den föreslagna avgiften till stämman 2022. Det finansieringsalternativ som används i budgeten i ärende 17 är alternativet med ett banklån på 1 800 000 kronor och en medlemsavgift på 4 300 kronor från år 2023.

Med ett **banklån på 1 000 000 kr** kvarstår 800 000 kr att finansiera via medlemsavgiften, dvs ca 1 000 kr per medlem under åren 2023–2025. Tillkommer ränta och amortering på banklånet, vilket uppskattningsvis ger en kostnad på 400 kr per medlem under tjugo år från 2023. Total avgift ca 5 100kr.

Med ett **banklån på 1 800 000** behöver inget utöver ränta och amortering finansieras via medlemsavgiften, vilket då blir ca 700 kr per medlem under år 2023–2025. I och med att räntan sjunker successivt i och med att lånet amorteras blir snittkostnaden för ränta och amortering ca 600 kr per medlem under tjugo år. Total avgift ca 4 300 kr.

Om **endast nödvändiga åtgärder** utförs behövs **inget banklån**, och tillägget till medlemsavgiften blir ca 600 kr per år 2023–2025. Total avgift ca 4 500 kr.

Styrelsen önskar ett **inriktningsbeslut** om Smedjan samt cykelparkeringen för att kunna arbeta vidare med projektering och återkomma med ett konkret förslag på en extra stämma eller ordinarie stämma 2023. Styrelsen har också för avsikt att söka olika bidrag, ev hitta sponsorer etc för att kunna hålla nere banklånet.

Vilken/vilka åtgärder utöver de nödvändiga anser medlemmarna ska utföras?

(flera svar är möjliga, men de får inte motsäga varandra)

1. Renovera Smedjan
2. Behåll Smedjan som idag
3. Bygg om pumphuset på Liljevägen i stället för Smedjan
4. Bygg en cykelparkering

Ärende 16

Älvsala Nya Tomtägarförening

Fastställande av arvoden för styrelse, revisorer och valberedning, samt Båtsektionens styrelse - valberedningens förslag

Bakgrund

Arvodena för styrelsen i Älvsala Nya Tomtägarförening inkluderar även styrelsen i Älvsala Vägförening (samma personer) och sedan ett år tillbaka även styrelsen för Båtsektionen. Arvodena har visat sig ligga lågt jämfört med motsvarande föreningar, och beslutet från förra stämman att även Båtsektionens styrelse skulle få arvode har i praktiken inneburit en sänkning för ledamöterna i Älvsala Nya Tomtägarförening.

Dessutom har de frågor styrelsen hanterat blivit alltmer komplexa och tidskrävande. Komplexiteten förväntas öka ytterligare under de närmaste åren, med den kommande VA-utbyggnaden och färdigställandet av detaljplanerna som ska bevakas. Det kommer att vara en hel del upphandlingar, förhandlingar och avtal som ska skrivas. Information till medlemmarna blir ännu mer viktigt och det kommer att dyka upp en mängd oförutsedda problem som ska hanteras. Det kommer även att krävas att flera extra stämmor och informationsmöten anordnas.

Båtsektionen slutför nu omstruktureringen av båtplatssystemet, men har utbyggnad med Y-bommar kvar att hantera, samt en hel del andra frågor kring säkerhet och miljö som är viktiga.

Som exempel kan nämnas att Bullandövägens samfällighetsförening har 2 prisbasbelopp (96 600 kronor) i arvode att dela på fyra ledamöter och två suppleanter för att sköta en väg på 2,6 km. Våra föreningar har i dagsläget 2,5 prisbasbelopp för att sköta 7,4 km väg plus hela Älvsala Nya Tomtägarförening med allt vad det innebär, samt Båtsektionen, och att dela på ca 18 personer.

En enkätundersökning om bostadsrättsstyrelser visar att i föreningar med 200-500 lägenheter har styrelserna i genomsnitt 26 000 per person i arvode <http://www.bobattre.se/varasidorstyrelsearvodelista.asp?Page=P06>.

Förslag

Valberedningens förslag till nytt arvode är totalt 4 prisbasbelopp (totalt 193 400 kronor), att fördela med 3 prisbasbelopp på Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening (upp till 12 personer plus revisor och valberedning) sammanlagt och 1 prisbasbelopp på Båtsektionen (upp till 7 personer). Siffrorna inkluderar sociala avgifter. Båtsektionens arvode finansieras inom ramen för deras egen budget.

Den inbördes fördelningen kan respektive styrelse svara för, men förslagsvis har ordförande, vägchef och kassör ett högre arvode än övriga ledamöter. I Båtsektionen föreslås ordförande, hamnkaptan och båtplatsadministratör få ett högre arvode än övriga.

Stämman föreslås besluta om arvoden enligt förslaget ovan.

Håller du med om förslaget, rösta JA.

Håller du inte med om förslaget, rösta NEJ.

Ärende 17 a

Älvsala Nya Tomtägarförening

Styrelsens förslag till Budget och årsavgift för 2022, preliminär budget för 2023 och 2024 samt Verksamhetsplan för 2024

Bakgrund

Under 2021 har föreningens ekonomi varit stabil. Kostnaderna för 2021 har huvudsakligen varit i linje med budget, och resultatet är något bättre än förväntat, beroende på lägre kostnader är budgeterat för sommarvatten samt extra intäkter från markupplåtelse kopplat till det kommunala VA-arbetet

Styrelsen föreslår att avgiften i Tomtägarföreningen höjs med 1 400 kr per år, d.v.s. från 2500 till totalt 3 900 kr, till följd av allmänt ökade kostnader, samt för höjda styrelsearvoden och konsultarvoden för den kommande VA-utbyggnaden.

I siffrorna ovan ingår ett tillägg på 150 kr för entreprenör som ersättning för städdagarna, samt 400 kr per medlem för att hyra en extern ordförande, för perioden maj-december om ingen ordförande kan väljas på stämman, se ärende 21. Helårskostnaden är 600 kr per medlem.

Ytterligare höjning kommer att vara nödvändig för perioden 2023–2025. Hur mycket beror på inriktningsbeslutet i ärende 15, Konsekvenser av VA. Budgeten baseras på en avgift om 4 300 kronor.

Förslag till årsavgift för 2022:

Tomtägarföreningen: 3 900 kr

- Inklusive tillägg 150 kr om städdagarna avskaffas (se ärende 14)
- Inklusive tillägg 400 kr om ingen ordförande kan väljas på stämman (se ärende 21).

Båtsektionen: Se ärende 17b

Förslag till Budget

Observera att budget för 2023–2025 är preliminära och kommer att revideras till ordinarie stämma nästa år baserat på utfall 2022. En rullande treårsbudget läggs fram årligen. Budgetsiffrorna är baserade på att alla tänkbara åtgärder enligt ärende 15 utförs, och att de finansieras med ett banklån på 1 800 000 kronor.

Intäkter	Utfall 2021			Budget 2022			Budget 2023			Budget 2024			Budget 2025		
	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total
Medlemsavgifter	632 500		632 500	986 700	17 100	1 003 800	1 087 900	17 100	1 105 000	1 087 900	17 100	1 105 000	1 087 900	17 100	1 105 000
Båtplatsavgifter	-	265 360	265 360	-	344 400	344 400	-	258 500	258 500	-	258 500	258 500	-	258 500	258 500
Övriga intäkter	99 569	22 674	122 243	48 805	-	48 805	51 000	-	51 000	51 000	-	51 000	51 000	-	51 000
Båtupptagn/sjösettn	-	74 810	74 810	-	102 800	102 800	-	102 800	102 800	-	102 800	102 800	-	102 800	102 800
Adm avgift ÄBS/ÄVF	96 130	-	96 130	114 883	-	114 883	113 766	-	113 766	113 766	-	113 766	113 766	-	113 766
Summa	828 199	362 844	1 191 043	1 150 388	464 300	1 614 688	1 252 666	378 400	1 631 066	1 252 666	378 400	1 631 066	1 252 666	378 400	1 631 066
Kostnader	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total
El	51 011	500	51 511	60 000	600	60 600	65 000	700	65 700	65 000	700	65 700	65 000	700	65 700
Sommarvatten	45 708	3 000	48 708	107 000	3 000	110 000	102 000	3 000	105 000	90 000	3 000	93 000	79 000	3 000	82 000
Administration	106 748	65 339	172 087	127 000	74 756	201 756	127 000	74 639	201 639	131 500	75 639	207 139	135 500	76 639	212 139
Försäkring	20 095	20 094	40 189	20 422	20 422	40 844	24 000	24 000	48 000	25 500	25 500	51 000	26 000	26 000	52 000
Löner och arvoden	156 229	25 337	181 566	202 497	48 239	250 736	206 547	49 204	255 751	210 678	50 188	260 866	214 891	51 192	266 083
Underhåll	107 552	130 613	238 165	217 950	48 000	265 950	188 000	48 000	236 000	190 000	48 000	238 000	190 000	48 000	238 000
Konsulttjänster	2 500	9 450	11 950	255 000	20 000	275 000	222 500	5 000	227 500	225 375	5 000	230 375	228 644	5 000	233 644
Båtupptagn/sjösettn	-	55 361	55 361	-	60 000	60 000	-	60 000	60 000	-	60 000	60 000	-	60 000	60 000
Skogsvård	191 501	-	191 501	100 000	-	100 000	100 000	-	100 000	100 000	-	100 000	100 000	-	100 000
Avskrivning	9 600	30 981	40 581	9 600	40 199	49 799	99 600	46 167	145 767	99 600	56 032	155 632	99 600	56 032	155 632
Räntor och finans.	-	-	0	-	-	0	87 750	-	87 750	83 250	-	83 250	78 750	-	78 750
Övriga kostnader	43 604	39 113	82 717	36 344	12 781	49 125	35 000	73 000	108 000	36 000	13 333	49 333	37 000	13 667	50 667
Summa	734 547	379 788	1 114 335	1 135 812	327 997	1 463 809	1 257 397	383 710	1 641 107	1 256 903	337 392	1 594 295	1 254 385	340 230	1 594 615
Resultat	93 651	-16 944	76 707	14 576	136 303	150 879	-4 731	-5 310	-10 041	-4 237	41 008	36 771	-1 719	38 170	36 451

Förslag till Verksamhetsplan för 2022

Inledning

Kostnaderna för 2021 har varit i linje med budget.

Under 2022 planerar styrelsen för ytterligare skogsvård på olika nivåer, allt från selektiv gallring av akuta och prioriterade områden till löpande slyröjning och annan markvård.

Upprustning av badet och andra anläggningar kommer fortsätta under 2022.

Sommarvatten

Sommarvattenanläggningen kräver med stigande ålder större insatser i form av underhåll och reparationer. Det är avgörande för att den ska hålla fram tills kommunalt vatten kommer till området. Vattenansvariga ser inga akuta problem eller proaktiva insatser som behöver åtgärdas/genomföras just nu. Deras rekommendation är att vi åtgärdar problem när de uppstår.

Löpande vattenprover kommer att tas, i enlighet med regelverket

Sparsamhet med vattnet är dock fortfarande avgörande för att vi ska undvika saltvatteninträngning och ha en säker vattentillgång tills det kommunala vattnet är installerat.

Kommunikationsfrågor

Styrelsen fortsätter att hålla medlemmarna löpande informerade, i första hand via nyhetsbrev som skickas med e-post och webbplatsen, www.alvsala.se. ÄNTs anslagstavla vid fotbollsplanen samt Facebook används som kompletterande kommunikationskanaler gentemot medlemmarna.

Styrelsen nås i första hand via e-post kontakt@alvsala.se. Vid akuta frågor går det att kontakta styrelsen på telefonnummer som finns på anslagstavlor. Telefonnummer till vattenansvarig finns på webbplatsen.

Det är viktigt att anmäla ändrad e-postadress till föreningen, så att nyhetsbrev och fakturor kommer fram. De medlemmar som saknar e-postadress får endast fakturor och kallelser till stämma med vanlig post, och kan inte räkna med att få all information som andra medlemmar får. Det går bra att anmäla en anhörigs e-postadress för att få information, men fortfarande få fakturor med vanlig post.

Ägarbyte meddelas via formulär på www.alvsala.se, där numera även ett formulär för felanmälan finns. Använd det om du ser någon fel eller brist i området. Akuta fel anmäls via telefon enligt instruktion på webbplatsen.

Badstranden

Styrelsen avser att lägga fokus på badstranden även under 2022. Ny sand ska fyllas på och om det behövs kommer bottenduken att bytas ut. Badflotten som bogserades till land på höstens städdag ska renoveras och komma på plats under vårens städdag.

Medlemmar har tidigare inkommit med olika förslag till förbättringar på badet t ex lekplats, beachvolleyplan mm. Dessvärre har inte någon aktiv arbetsgrupp för att genomföra detta bildats, och därför kommer inga sådana investeringar att göras under 2022.

Provtagning kommer att göras på badvattnet i Älvsalaviken även under 2022. Provtagningen kommer att ske enligt Havs-och vattenmyndighetens vägledning för provtagning, och utföras av vattenansvarig i föreningen.

Städ- och fixardagar

Beroende på vad som beslutas om styrelsens förslag att avskaffa städdagarna så kommer kanske ingen städdag att genomföras till hösten. Städagen i vår kommer att genomföras under alla förhållanden och blir den 7 maj, med traditionell korvservering.

Under vårstädningen kommer fokus läggas på insatser vid badstranden.

Skogs- och markvård

Vår gemensamt ägda skog har vuxit sig hög under de femtio år föreningen har ägt den. Åtgärder har påbörjats under de senaste åren, men mycket återstår. I de områden som inte åtgärdats finns risk att träd blåser omkull, ruttnar och/eller får andra skador som gör att människor och byggnader kan komma till skada, vilket i kräver akuta åtgärder, och leder till kostnader.

Föreningen har ett kommunalt marklov som gäller fram till 2024. Avsikten är att fortsätta skogsvårdsåtgärder i enlighet med skogsvårdsplanen. Under 2022 planerar styrelsen för ytterligare skogsvård på olika nivåer, allt från selektiv gallring av akuta och prioriterade områden till löpande slyröjning och annan markvård.

Kenny Lindén Gräv AB kommer även under 2022 att ha uppdrag att klippa gräset på fotbollsplanen och badplatsen samt även att utföra slåtter av vissa av ängarna. I den mån det finns efterfrågan kommer vi även under 2022 att upplåta vissa ängar som betesmark.

Kommunala detaljplanearbetet och VA-utbyggnaden

Efter beslutet på extrastämman i november 2021, sändes en formell ansökan till Värmdö kommun om utbyggnad av VA, innan de nya detaljplanerna vunnit laga kraft. Tekniska nämnden beslöt den 16 februari 2022, att uppta Älvsala Nya Tomtägareförenings område i verksamhetsområde för VA. Det innebär att VA-utbyggnaden kan påbörjas i vår del av planområdena Norra Älvsala 1 och del av Västra Älvsala under hösten 2022, sannolikt med början på Krokusvägen.

Planarbetet fortskrider och detaljplanegruppen fortsätter att driva på för att det ska framskrida så att medlemmarna kan få de utökade bygggrätter detta medför. På kommunens hemsida <https://www.varmdo.se/samhalleochtrafik/samhallsplanering/pagaendedetaljplanering.4.5108a8bb16e40e092a3a8e2c.html> finns bra information om planarbetet. Tidplanen är däremot inte uppdaterad, och stämmer inte alls.

Under 2022 kommer Norra Älvsala 2 på granskning, kraftigt försenad. Föreningen kommer att lämna in synpunkter på sådant som berör våra gemensamma ytor eller alla medlemmar, men styrelsen påminner om att det är viktigt att medlemmarna lämnar egna yttranden avseende sådant som berör den enskilda fastigheten. Norra Älvsala 1 och Västra Älvsala har varit uppe i planutskottet den 22 mars och beslut togs att de ska gå vidare till Kommunfullmäktige för antagande. Beslut om antagande bör därmed fattas på kommunfullmäktiges nästa möte den 27 april. Om ingen överklagar inom tre veckor från att kommunen meddelat på sin hemsida att planerna antagits, så vinner planerna laga kraft.

Till sommarmötet 2022, kommer kommunen att bjudas in för att informera och svara på frågor. Det kan också bli aktuellt med separata informationsmöten för de områden som ligger först i utbyggnadsprocessen. Fastighetsägare i dessa områden kommer också att kontaktas av kommunens entreprenör Frentab redan under sommaren angående placering av anslutningspunkt till den enskilda tomten. Frentab kommer att informera löpande under arbetet angående aktuella färdvägar till fastigheterna etc.

Styrelsen lägger ner ett omfattande arbetet i syfte att representera föreningen i dialogen med kommunen, på ett så representativt och professionellt sätt som möjligt, och detta kommer att fortsätta under de närmaste åren. En särskild detaljplanegrupp, där förutom personer från styrelsen även ett par medlemmar med VA kompetens ingår, arbetar med frågan. Den gruppen kommer att intensifiera arbetet under 2022 och sannolikt även behöva anlita en konsult.

Föreningen har upplåtit en etableringsyta till kommunens entreprenör Frentab i korsningen Bullandövägen/Älvsalavägen. Det avtalet kommer att förlängas under utbyggnaden av område B3, Norra Älvsala 1. Liknande ytor kan komma att behövas på andra platser inom området under utbyggnadsperioden. Det är alltid för begränsad tid och ytorna återställs efteråt. Hyran blir ett bra tillskott till föreningens ekonomi.

De störningar som utbyggnaden medför kommer att drabba alla under de närmaste 3–5 åren. Naturligtvis ska vi sträva efter att störningar minimeras, men det är ofrånkomligt att ett så stort projekt leder till olägenheter i form av både buller, tung trafik och uppgrävda vägar. Sommarvattnet kommer att hållas igång så länge det behövs, men tillfälliga omkopplingar och kortare avstängningar kommer att bli nödvändiga, dock inte under 2022, då utbyggnaden påbörjas ungefär när sommarvattnet stängs av.

Föreningen har påbörjat budgetarbetet för de kostnader som utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp kommer att medföra. En översikt finns i ärende 15 med förslag till inriktningsbeslut. Se även i verksamhetsplanen för Älvsala Vägförening.

Midsommar

Styrelsen efterlyser frivilliga till midsommargruppen, som ordnar midsommarstång och firande på fotbollsplanen på midsommarafton. Midsommarfirandet har varit inställt i två år på grund av pandemin, men i år ska det bli av om läget i världen tillåter det.

Viktiga datum 2022:

- Ordinarie stämma lördag 23 april
- Städdag lördag 7 maj
- Sommarmöte lördag 2 juli

Ärende 17 b

Båtsektionen

Styrelsens förslag till Budget och årsavgift för 2022, preliminär budget för 2023 och 2024 samt Verksamhetsplan för 2022

Bakgrund

Trots de förbättringar som Båtsektionen gjort i hamnen under senare år, finns det fortfarande ett uppdämt behov av renoveringar och åtgärder i hamnen. Båtsektionen kommer att behöva göra prioriteringar för att leva upp till målbilden och de lagstadgade krav som finns på verksamheten. Båtsektionens ekonomi har också påverkats av en oplanerad utgift 2021 på ca 95 000 kr till följd av att bryggförankringar behövde bytas akut.

Vissa justeringar av Båtsektionens intäkter kommer att behöva göras för att säkerställa en god ekonomi och för att arbeta upp en ekonomisk buffert för att kunna hantera oväntade utgifter.

För att kunna fullfölja beslutet om utbyggnad med Y-bommar och göra nödvändigt underhåll, men samtidigt ha en fortsatt god ekonomi så behöver intäkterna ökas för en tid.

Båtsektionens ambition är att ha låga avgifter för medlemmarna. Styrelsen ser löpande över ekonomin och överväger alternativa lösningar och prioriteringar. Den höjning som föreslås nu är nödvändig, men samtidigt är avsikten att sänka avgifterna igen 2024, när den puckel av utgifter som kommer är passerad. Även med denna avgiftshöjning kommer Båtsektionen fortfarande ha låga avgifter jämfört med andra båtklubbar och alternativ som finns i området. Båtsektionens styrelse föreslår därför följande nedanstående avgifter för 2022:

Förslag till avgifter för 2022:

Medlemsavgift, per år	100
Inträdesavgift för nya medlemmar	6 000

Avgift avseende	ÄNT medlem		Ej medlem (säsongshyra)	
	2022	2021	2022	2021
Båtplats i sjön, sommar				
Båtplats kat 1 (2,0 m)	1 200	1 000	2 400	1 000
Båtplats kat 2 (2,5 m)	1 800	1 500	3 600	1 500
Båtplats kat 3 (2,7 m)	2 000	1 620	4 000	1 620
Båtplats kat 4 (3,0 m)	2 900	2 400	5 800	2 400
Båtplats kat 5 (3,5 m)	3 400	2 800	6 800	2 800
Båtplats kat 6 (4,0 m)	3 900	3 200	7 800	3 200
Båtplats i sjön, vinter				
Båtplats kat 1 (2,0 m)	1 200	-	2 400	-
Båtplats kat 2 (2,5 m)	1 800	-	3 600	-
Båtplats kat 3 (2,7 m)	2 000	-	4 000	-
Båtplats kat 4 (3,0 m)	2 900	-	5 800	-
Båtplats kat 5 (3,5 m)	3 400	-	6 800	-
Båtplats kat 6 (4,0 m)	3 900	-	7 800	-
Vinterplats på land				
Längd upp till 6 m	-	-	2 000	1 700
Längd över över 6 m	-	-	4 000	3 000
Sjösättning/Upptagning				
Sjösättning	1 700	ca 1 450	1 700	ca 1 450
Upptagning	1 700	ca 1 450	1 700	ca 1 450
Gästplats, per natt från dygn fyra	150	-	150	-

Förslag till budget för Båtsektionen 2022

Budgeten för Båtsektionen är infogad i tabell för Älvsala Nya Tomtägarförening under ärende 17a.

Förslag till Verksamhetsplan för Båtsektionen 2022

Båtsektionen kommer under 2022 att fortsätta det påbörjade arbetet med att utveckla hamnen utifrån den målbild som antogs av årsstämman 2021.

Målbild för Älvsala hamn och Båtsektionen:

“Vi ska ha en levande och flexibel hamn. Det innebär att majoriteten av båtplatserna ska användas varje år. Några gästplatser ska finnas. Det ska vara möjligt för fastighetsägare som har båt att, inom skälig tid, få en plats som passar deras båt. Platssystemet bör därmed vara flexibelt och avgifterna reflektera platsernas storlek.

Vi ska ha en trygg och säker hamn. Det ska vara tryggt för båtägarna att ha sin båt i Älvsala hamn. Verksamheten i hamnen ska bedrivas på ett säkert sätt. Regler för hamnen ska finnas och ska efterlevas av alla.

Vi ska ha en hållbar hamn. Hamnen ligger i en känslig miljö som vi ska värna om. Alla miljöregler för småbåtshamnar ska följas.

Vi ska ha en aktiv och trivsamt hamn. Hamnområdet ska vara välskött, trevligt och tillvarata såväl båtplatsinnehavarnas intressen, som ÄNTs övriga medlemmars generella intressen. Det ska vara en välkomnande och trivsamt del av föreningens område för promenader, båtliv och annan rekreation vid vattnet.”

Planerad verksamhet för verksamhetsåret 2022

Vi ska ha en levande och flexibel hamn

- Fortsätta utbyggnaden med Y-bommar på delar av C1 bryggan.
- Fortsätta arbetet med den nya modellen för tilldelning av båtplats och intrimning, så att den möter det faktiska behovet av båtplatser i föreningen.

Vi ska ha en trygg och säker hamn

- Dykbesiktning av A-, C2-, D- och E-bryggorna för att säkerställa att infästningar och förankringar är i tillräckligt gott skick.
- Färdigställa arbetet med att ta fram en fungerande systematisk egenkontroll.

Vi ska ha en hållbar hamn

- Färdigställa miljöplanen.
- Integrera miljö- och avfallsplan i egenkontrollen.
- Uppdatera hemsidan med tydliga råd och anvisningar vad vi alla kan göra för att bidra till hållbart båtliv.

Vi ska ha en aktiv och trivsamt hamn

- Underhåll av området runt hamnen i samband med ÄNTs städdagar.
- Trivselaktivitet i hamnen under sommaren.
- Löpande kommunikation med medlemmarna och information om verksamheten i hamnen via nyhetsbrev och löpande uppdateringar på hemsidan.

Planerad verksamhet i stora drag för 2023 - 2025

- Investering i anläggning med sjövattpump för båttvätt då nuvarande sommarvattensystem tas ur bruk och kommunalt vatten ej kommer få användas för tvätt av båtar.
- Besiktning av bryggor och anläggningar ovan vatten.
- Fortsatt utbyggnad med Y-bommar på C1- och A-bryggan.
- Hantering av C2-bryggan. Destruering eller ny brygga, beroende på kostnad och platsbehov.
- Hantering av mastkran. Den vi har idag är av egen konstruktion och har begränsningar i lyftkapaciteten och en osäker livslängd. En ny mastkran innebär en stor utgift i förhållande till nyttjandet, så andra lösningar kan bli aktuella.

Sett på ytterligare några års sikt, så behöver vi också förbereda oss på kommande renoveringar och eventuella byten av de äldre bryggorna som kommer att komma. Närmare prognos för det hoppas vi kunna få efter planerade besiktningar.

Ärende 18-21

Till medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägarförening

Valberedningens förslag till stämman 2022

18. Val av styrelseledamöter, ordförande och suppleanter

Val av Ordförande

Vid tidpunkten för utskick av möteshandlingar finns ingen kandidat till ordförandeposten. Det innebär att du som poströstar inte vet vem du röstar på, och har möjlighet att lämna den frågan blank

Om ingen anmäler sig till valberedningen innan stämman så kommer föreningen tvingas att hyra in en extern ordförande, vilket kommer att kosta ca 150 000 kr per år inkl moms, dvs 600 kr /medlem per helår, vilket måste tas ut som en avgiftshöjning.

Val av Styrelseledamöter:

Sittande ledamöter, omval på ett (1) år (valda på två (2) år 2021)

- Monica Ekwall
- Madeleine Lundbäck
- Åsa Altozano

Sittande ledamöter, omval på två (2) år (valda på två (2) år 2020):

- Eva Hasselqvist
- Carl Johan Ljungström
- Johan Agnell
- Torbjörn Andersson Collsten (tidigare ordförande)

Ny ledamot:

- Mikael Olshammar, väljs på 2 år

Presentation av valberedningens förslag till ny ledamot

Mikael Olshammar

Mikael tillsammans med fru, döttrar och hundar har sedan tre år fritidshus på Liljevägen och är sedan i år också med i båtsektionen. Mikael är en 52-årig civilingenjör inom samhällsbyggnadsteknik och jobbar som chef för vattenverksamheten på www.ivl.se. Mikael kan bland annat bidra med kunskaper inom miljö, vatten och avloppsfrågor.

Val av Suppleanter

- Björn Gregorsson, väljs på 1 år

19. Val av revisorer

Val av Föreningsrevisor

- Carl-Johan Thorsell, väljs på 1 år
- Suppleant, vakant

Val av Extern revisor

- Stefan Adebahr, Deskjockeys Revision AB

20. Val av Valberedning

- Marie Eliasson, omval på ett år
- Vakant

21 Val av övriga funktionärer

a) Val av Tillsynsmän för vattenverk och pumpar

- Henry Olsson, väljs på 1 år
- Gert Goweeli, väljs på 1 år

b) Val av Ansvarig för grannsamverkan

- Karin Ljungdahl, väljs på 1 år

c) Val av Ordförande, hamnkaptan och ledamöter i Båtsektionens styrelse

Föreslagna kandidater, omval på 1 år:

- Per Lindelöf, ordförande
- Ronny Pelizzoli, hamnkaptan
- Åsa Möckle Goweeli
- Leif Österlund
- Börje Ewerdahl
- Annika Andersson

Valberedningen

Marie Eliasson

2022-03-30